신탁재산의 체납액에 대한 효율적인 징수방안

- 남양주시 세무회계과 -

Ⅰ. 추진배경

본격적인 지방자치시대를 맞이하여 각 지방자치단체는 지역개발 및 주민의 복지증진등 다양한 주민들의 욕구만족을 위하여 노력하고 있으나, 지방재정의 열악성 등으로 주민들이 기대하는 공공수요를 충족시키지 못하고 있는 실정이다. 지방재정확충을 위하여 국세의 지방세이양, 신세원 발굴, 지방소비세제 도입등의 방법들이 논의되고 있으나, 현 시점에서의 폭발적인 재정수요 충당을 위해서는 체납세액을 효율적으로 징수하는 것이 무엇보다 중요하다 할 것이다. 지방자치단체마다 눈덩이처럼 불어난 체납세 해결을 위하여 서울시의 "38세금기동팀"등 체납세 징수 전담팀을 구성하여 새로운 징수기법을 발굴하는등 최선의 노력을 다하고 있으나 지방재정의 열악성은 좀처럼 해결되지 못하고 있는 실정이다.

지방세 체납액을 징수하기 위해서는 체납발생시점부터 3개월 이내에 징수가능한 채권을 압류하여야만 체납액 징수의 가능성은 높아지게 된다. 하지만 신탁재산의 경우에는 대부분이 고액체납임에도 불구하고 신탁법상 압류등 강제집행을 할수 없어 채권보전에 어려움이 있어 지방세 체납액이 증가하고 있으므로 이에 대한 징수대책이 절실한 실정이다.

최근 부동산시장의 관심증대와 부동산시장의 복잡성등으로 재산관리와 처분등에 대하여 전문가의 필요성이 요구되었고, 부동산 투자자들은 자금력 확보를 위하여 기존 저당제도를 이용하였으나, 자금조달은 물론 부동산관리 및 처분에 있어 여러 가지 장점이 있는 담보신탁제도가 점차 선호되고 있어 이로 인한 지방세 체납액도 증가되고 있다.

신탁재산에 대한 지방세 체납액 징수를 위하여 납세의무자 변경, 제2차납세의무자 , 민사집행법 규정의 준용등 제도개선을 통하여 해결하는 방안도 검토할 수 있겠으나, 이는 중장기적으로 검토되어야 할 것이므로, 본 연구에서는 현행법령 안에서 신탁재산에 대한 체납액을 가장 효과적으로 징수할 수 있는 방안에 대하여 실무를 중심으로 설명해보고자 한다.

Ⅱ. 신탁제도의 운영현황

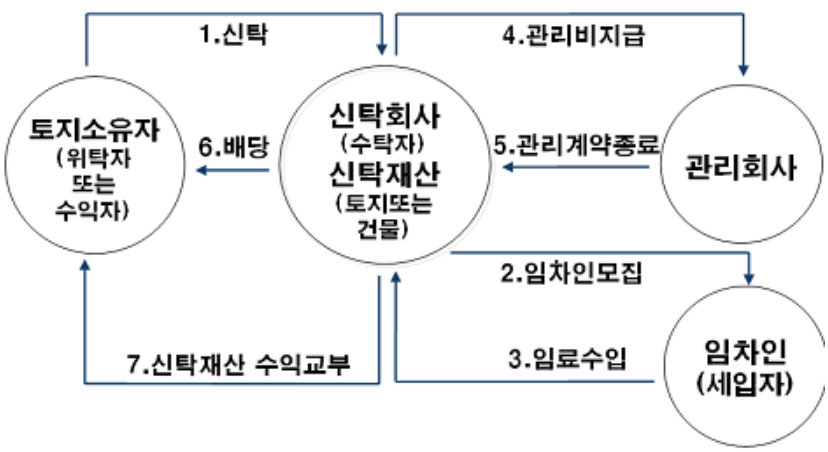
1. 신탁의 개념

신탁이라 함은 신탁설정자(위탁자)와 수탁자와 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정의 재산권을 수탁자에게 이전하거나 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리, 처분하게 하는 법률관계를 말한다 (신탁법 제1조 제2항)

2. 신탁의 유형 및 업무 흐름도

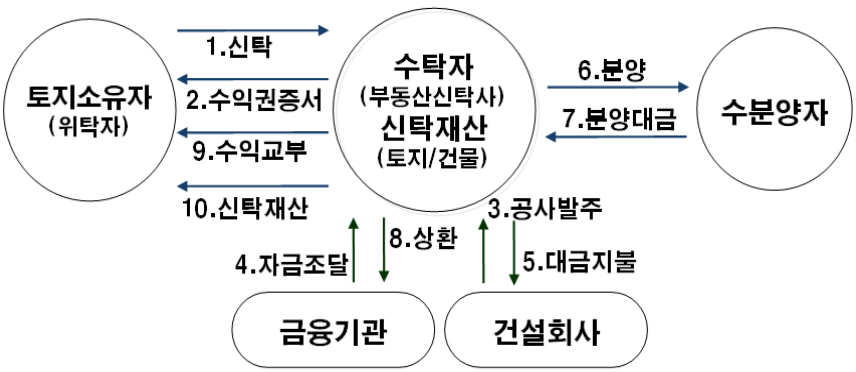
가. 관리신탁

소유자를 대신하여 소유권 관리 임대차관리, 시설의 유지관리, 세무관리,수익금 관리등 일체의 관리를 해주고 그 수익금을 수익자에게 교부하는 제도이다



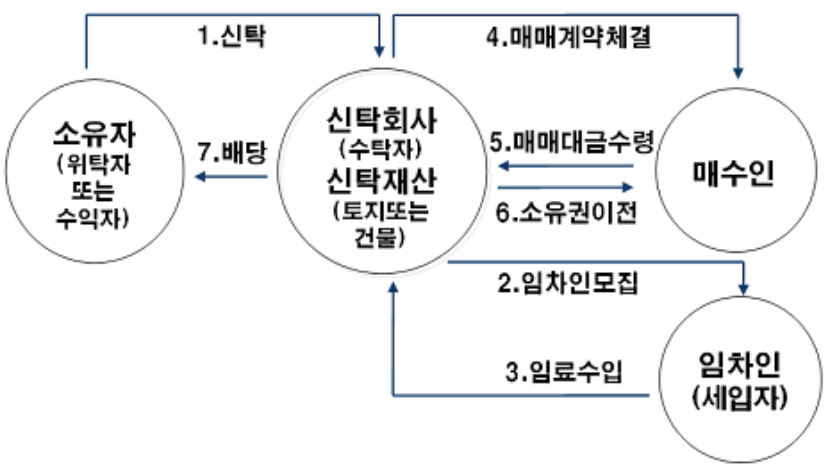
나. 개발신탁

신탁토지에 건축, 택지조성등의 사업을 시행후 일정기간동안 임대하여 발생한 임대수익을 수익자에게 교부하는 임대형신탁과, 택지조성후 이를 분양하여 발생한 분양수익을 수익자에게 교부하는 분양형신탁이 있다.



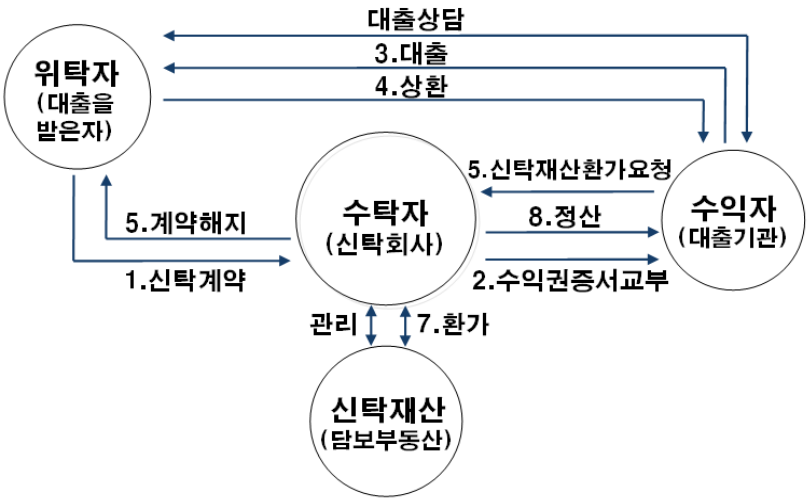
다. 처분신탁

부동산의 처분방법이나 절차에 어려움이 있는 대형, 고가의 부동산을 신탁회사가 적정한 수요자를 찾아 부동산을 처분하고 수익금을 수익자에 교부하는 제도이다.



라. 담보신탁

부동산 소유자가 자신의 채무이행을 보장하기 위하여 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사로부터 수익권증서를 교부받아 금융기관에 수익권증서를 담보로 제공하여 대출을 받을 수 있는 제도이다.



Ⅲ. 신탁재산 체납액 징수의 문제점

1. 지방세 과세객체와 등기부등본상소유자의 상이로 인한 문제

지방세법에서는 실질과세의 원칙에 따라 실질적인 재산의 소유자인 위탁자에 납세의무를 지우고, 수탁자는 형식적인 재산의 취득자로서 위탁자의 재산을 관리하는 납세관리인으로 인정하고 있으며, 신탁법 제21조에서는 신탁제도의 안정성 확보를 위하여 신탁재산에 대하여는 강제집행 또는 경매를 할 수 없음을 명문화하여 위탁자의 지방세체납에 따른 부동산 압류 및 체납처분을 할 수 없도록 규정하고 있다. 과세권자는 지방세법에 따라 위탁자에게 재산세를 부과하고 그로 인한 체납을 사유로 위탁자의 재산(신탁재산)을 압류하여야 하지만, 신탁법상 신탁재산에 대한 압류처분을 할 수 없으므로, 결국에는 위탁자의 체납을 원인으로 실질적재산의 소유자인 위탁자에 대한 체납처분을 할 수 없는 모순이 발생되어 지방세 채권확보에 큰 어려움이 있는 실정이다.

2. 지방세 채권회수기간의 장기화

위탁자와 수탁자가 신탁계약이 체결이후 위탁자의 체납발생으로 위탁자에게 지급되는 수익금(임대료등)이나 신탁재산 소유권이전등기청구권등을 압류하여도 신탁이 종료되거나, 신탁재산의 처분 및 배분이 종결되는 시점까지는 몇 년의 시간이 소용되므로 고액체납액을 장기간 보유할 수밖에 없게 되어 지방재정에 악영향을 초래할수 있다.

3. 신탁회사의 자체 공매처분에 따른 배분의 문제

신탁재산의 대부분은 우선수익자의 공매요청에 따라 신탁회사의 자체매각을 통하여 처분되고 있으며, 신탁재산 처분시 신탁재산에 대한 압류의 불가능(등기부등본상)으로 인하여 신탁회사에서는 조세채권의 유무를 확인할수 없을 뿐 아니라, 신탁재산 처분시 과세관청에 채권신고를 최고하도록 하는 규정이 없어 과세관청의 지방세체납액이 있음에도 불구하고 신탁재산 처분에 따른 대금을 우선수익자에 우선배당하고 지방세채권은 제외되고 있는 실정이다.

신탁재산 처분과 관련하여 배분순위를 신탁계약서에 열거하고 있으나, 신탁회사별로 상이하게 열거하는등 배당에 관한 명확한 기준이 없는 상태이므로 신탁법상 신탁재산에 대한 공매통지서부터 배분에 이르기까지 명확히 규정할 필요성이 있다.

Ⅳ. 신탁재산 체납액에 대한 효율적인 징수방안(채권확보방안)

1. 신탁수익금 채권압류

가. 신탁계약서를 면밀히 검토하여, 위탁자에게 교부되는 수익금, 위탁자가 수령하는 임차료 등에 대하여 신탁회사를 제3채무자로 하여 채권압류한다.

나. 압류의 실익 : 위탁자에게 교부되는 임차료등의 수익금을 채권압류함으로써 임차료 및 수익금을 강제로 추심할 수 있다.

다. 채권압류통지 형식

채 권 압 류 통 지 서	
압류채권의 표 시	지방세체납자 000와 00(주)와 000시 00읍 00리 00번지의 신탁계약 (신탁원부 000호)으로 인한 신탁등기와 관련하여 000가 위 법률행위로 인해 가지는 수익자로서의 권리 (임대료등 일체의 금전) (지방세체납액을 한도로 압류하며,압류일 이후의 가산금을 포함한다.)

2. 소유권이전등기청구권 압류

가. 신탁법에 의해 수탁자에 신탁재산이 이전되더라도 위탁자는 수탁자에 대하여 동 신탁재산에 대한 소유권이전등기청구권을 가지고 있으므로 동 청구권을 압류할 수 있다.

나. 압류의 실익 : 수탁자가 신탁의 종료 또는 제3자에게 매각하기 위해서는 위탁자에게 신탁해지에 의한 소유권이전등기를 경료한 후 이전등기를 하여야 하므로 동 청구권을 압류함으로써 제3자에 이전되는 것을 원천적으로 금지할 수 있다. (수탁자 →(신탁해지)위탁자 → 제3자)

다. 압류통지서 형식

채 권 압 류 통 지 서	
압류채권의 표 시	지방세체납자 000와 00(주)와 000시 00읍 00리 00번지의 신탁계약 (신탁원부 000호)으로 인한 신탁등기와 관련하여 000가 가지는 동 신탁재산에 대한 소유권반환청구권(신탁해지에 따른 소유권이전 금지) (지방세체납액을 한도로 압류하며,압류일 이후의 가산금을 포함한다.)

3. 사해신탁을 원인으로 하는 부동산처분금지 가처분

가. 압류(가처분) 근거 : 지방세법 제61조 체납처분을 집행함에 있어서 체납자가 재산압류를 면하고자 고의로 그 재산을 양도하고 양수인이 그 정을 알면서 양수하였을 경우에는 세무공무원은 그 행위의 취소를 요구할 수 있다.

〈국세징수법 통칙24-1-4〉

국세의 체납처분으로 압류하는 재산은 압류당시 체납자에게 귀속된 것이어야 하는데, 신탁법에 의한 신탁재산은 수탁자에게 귀속되므로 신탁등기일 이후에는 이를 압류할 수는 없으나, 채무자가 채권자를 해함을 알고 신탁을 신청한 경우에 채권자는 수탁자가 선의일지라도 이의 취소 및 원상회복을 청구할수 있으므로, 관할세무서장은 사해신탁의 취소청구소송을 제기할 수 있다(징세 46101-113, 1999.1.11)

나. 압류(가처분)의 필요성 : 신탁재산에 대하여 위탁자에게 지급되는 신탁수익금 채권압류와 신탁재산 반환청구권을 압류하였다 하더라도 신탁재산의 처분등 신탁이 종료되기전까지는 채권회수가 장기화 될 가능성이 높으므로 체납자에 대한 강력한 압박수단이 필요하게 된다.

다. 압류(가처분)의 실익 : 사해신탁으로 인한 부동산처분금지가처분 등기를 부동산등기부등본에 기입표시함으로써 금융권 및 제3의 투자자들에게 공시되는 효과가 있으므로 체납자에 대한 강력한 압박수단으로 작용하게 되며, 체납자가 부도(파산)위기에 직면할 경우에는 가처분소송(취소소송)을 통하여 신탁등 기취소를 구함으로서 지방세 채권을 확보할 수 있다.

라. 등기부등본상 가처분 형태

〔 갑 구 〕

순위번호	등기목적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
00	가처분	00년00월00일 제000000호	00년00월00일 000지방법원의 가처분결정 (0000카합000)	피보전권리 사해행위취소로인한원상회복청구권 권리자 000시 금지사항 매매,증여,전세권,저당권,임차권의 설정 기타일체의 처분행위금지

마. 부동산처분금지가처분 신청서

부동산 처분금지 가처분 신청
(신청인 및 피신청인 기재 생략)

피보전권리의 중요한 표시

사해신탁으로 인한 신탁행위의 취소 및 원상회복청구권

목 적 물 의 표 시

별지목록기재와 같음.

목 적 물 의 가 액

금 122,355,900원

신 청 취 지

피신청인은 별지목록기재의 부동산에 관하여 매매, 증여, 전세권, 저당권, 임차권의 설정 등 기타 일체의 처분행위를 하여서는 아니된다. 라는 재판을 구합니다.

신 청 이 유

1. 소외 000는 별지목록 부동산을 00년 00월 00일 취득하고 지방세법 제120조(취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 30일 이내에 산출세액을 신고하고 납부하여야 한다)의 규정에 따라 0000.00.00. 신청인 산하 00시장에게 취득세를 자진신고하고 납부고지서를 발부받았습니다. 그 후 소외 000가 자진신고납부기간까지 취득세를 납부하지 않자 신청인 산하 00시장은 0000.00.00. 소외 000에게 지방세법 제121조의 규정에 따라 취득세를 부과고지하였고, 그 후 수차에 걸쳐 납부독촉을 하였으나 지금까지 납부하지 아니하였습니다.
2. 위 소외 000는 0000.00.00. 별지목록 기재 부동산(이하 사건부동산이라 한다)을 피신청인과의 부동산신탁계약에 따라

의정부지방법원 남양주등기소에(접수 제100618호) 신탁으로 인한 소유권이전등기를 피신청인에게 경료하여 주었습니다. 그러나, 소외 000는 이 사건부동산 취득으로 인한 취득세의 납세의무가 있음에도 불구하고 조세채권자인 신청인을 해함을 알면서 이 사건부동산에 관한 소유권이전등기를 경료하여 주었으며, 향후 소외 000와 피신청인 간에 이 사건부동산에 대하여 부동산신탁해지와 동시에 제3자에게 이전할 경우 신청인의 조세채권은 일실될 우려가 있는 상황에 처해 있습니다.

3. 소외 000는 이 사건부동산의 소유권이전등기를 하고 그 다음달 피신청인에게 신탁등기를 경료하여 준 사실로 미루어 보아 소외 000와 피신청인간 신탁계약에 따른 소유권이전등기는 신청인 산하 00시장에게 납부하여야 할 위 지방세를 면탈하고자 체결된 것이 명백하다 할 것이므로 신청인은 지방세법 제82조 및 국세징수법 제30조 규정에 의해 사해신탁으로 인한 신탁행위의 취소 및 원상회복청구권을 피보전 권리로서 청구하는 바입니다.

4. 보전의 필요성

이상에서 본 바와 같이 소외 000는 현재 신청인의 조세채무를 변제할 능력이 없다 할 것이며, 이 사건 부동산 외에는 소외 000의 다른재산이 없으며, 이사건 부동산에 대하여 소외 000와 피신청인간의 신탁계약해지와 동시에 제3자에게 이전된다면 신청인의 조세채권은 일실될 우려가 있는 절박한 상황에 처해 있습니다.

따라서 신청인은 피신청인을 상대로 위 사해신탁으로 인한 신탁행위의 취소 및 원상회복청구권을 구하는 본안소송을 준비중이나, 후일 본안소송에서 승소한다 하더라도 조세채권을 일실할 우려가 있으므로 이 신청에 이르렀습니다.

(이하 담보제공, 첨부서류 및 부동산 목록 표시 생략)

바. 부동산처분금지가처분 결정문

남양주시 금곡동 남양주시청(소관:세무과)

채권자대리인

472-701

의 정 부 지 방 법 원

제 3 민사(신청)부

결 정

사 건 부동산처분금지가처분

상대원으로부터 최초 수령일자)	
최초 수령자 성명	
소송수행자 수령일자, 성명	
불변기간 만료일	

채 권 자 남 양 주 시
남양주시 금곡동 남양주시청(소관:세무과)
법률상대표자 시장

소송수행자

채 무 자

주 문

채무자는 별지 기재 부동산에 대하여 매매, 증여, 전세권· 저당권· 임차권의 설정 기타 일체의 처분행위를 하여서는 아니된다.

피보전권리의 내용 사해행위취소로 인한 원상회복청구권

이 유

이 사건 부동산처분금지가처분 신청은 이유 있으므로 담보로 공탁보증보험증권(서울보증보험주식회사 증권번호 제 호)을 제출받고 주문과 같이 결정한다.

정 본 입 니 다.

법원주사보 [illegible]

재 판 장 판 사 한 호 형

판 사 장 찬

판 사 오 정 한

※ 1. 이 가처분 결정은 채권자가 제출한 소명자료를 기초로 판단한 것입니다.
2. 채무자는 이 결정에 불복이 있을 경우 가처분이의나 취소신청을 이 법원에

Ⅴ. 신탁재산 공매처분시 배당에 대한 문제 제기

1. 현행 운영 실태

가. 우선수익자의 요청으로 공매절차 개시(신탁회사)

: 인터넷 및 일간신문에 공고하고 있으나, 조세채권이 있는 채권자(신탁수익금 압류권자)에 배당요구통지등을 하지 않아 채권자는 공매사실을 알수 없다.

나. 매각후 공매처분대금을 우선수익자에 우선배당하고 있으며 신탁계약서에 배분에 관하여 열거하고 있으나 신탁회사별로 다르게 열거하고 있다.

2. 배당의 문제점

가. 신탁계약서상 당해세 우선배당과 관련하여 신탁회사별로 다르게 열거하고 있으며, 금융감독원 질의회신사항에 의하면 당해세는 우선배당이 가능하다고 회신하고 있다.

나. 신탁재산의 공매처분의 경우 등기부등본상 수탁자의 명의로 등록되어 있으나, 재산의 실질적 소유자는 위탁자로서, 위탁자의 채무불이행등을 원인으로 우선 수익자인 금융기관이 공매요청을 하게 되고, 공매요청을 받은 수탁자(신탁회사)는 신탁법에 의해 공매처분을 하게된다.

다. 신탁재산에 대한 체납발생으로 체납처분을 함에 있어 부동산등기부등본에는 압류등기를 할수 없으므로 과세권자는 신탁재산에 대한 채권압류를 하고 신탁회사에 통지하므로, 신탁회사는 채권자의 권리사항을 인지하였음에도 불구하고 공매 매각후 매각대금에 대한 배당을 실시함에 있어 채권압류한자에게 배당 요구에 관한 사항을 통지하여야 하나, 신탁법상 특별한 규정이 없다는 이유로 통지를 하지 않고 우선수익자에게 우선배당하고 있다.

〈신탁계약서상 배당순위〉

구 분	신탁계약서상의 배분순위 (다수의 신탁회사)	금융감독원 회신 배분순위 (일부 신탁회사)
배분 순위	1. 신탁계약 및 처분절차와 관련하여 발생된 비용과 신탁보수 2. 제3호에 우선하는 임차보증금 3. 신탁계약 체결전 설정된 저당권자 5. 수익증권서상의 우선수익자	1. 공매절차에 따른 비용,신탁보수 **2. 처분대금 수납시까지 고지된 재산세등 당해세** 3. 제4호에 우선하는 임차보증금 4. 신탁계약 체결전 설정된 저당권자 6. 수익증권서상의 우선수익자

〈신탁회사별 신탁계약서상의 처분대금 배분방법〉

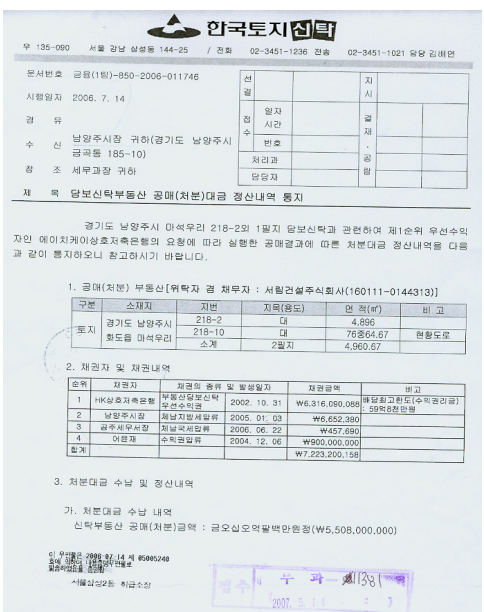
신탁회사	당해세 배분순위	비 고
한국자산신탁	1. 공매비용 2. 처분대금 수납시까지 고지된 재산세 등 당해세	
생보부동산신탁 다올부동산신탁 한국토지신탁	1. 신탁계약과 관련된 비용 및 보수 (비용 : 수탁자 명의로 고지된 재산세등 조세공과금)	수탁자 ⇒ 위탁자 (오기 ?)
케이비부동산신탁 대한토지신탁 국민자산신탁 등	1. 신탁계약 및 처분절차와 관련하여 발생된 비용과 신탁보수	

3. 부당이득금반환 청구 소송의 실익 판단.

가. 신탁수익금이 압류되었더라도 신탁회사에서는 지방세 채권자에게 배분요구 통지를 하지 않으므로 교부청구를 하지 못함 ⇒ 우선수익자에게 우선배당

나. 지방세 채권자가 신탁수익금을 채권압류하였으므로 공매배분권자(신탁회사)는 채권자의 채권사실을 인지하였으면서도 신탁법상 통지의무가 없다는 이유로 별도의 통지 없이 배당을 진행하여(조세채권자는 배당요구를 하지못함) 우선수익자에게 우선배당하는 결과를 초래함→ 채권압류권자가 배당권리자에 포함되는 것은 신탁회사의 처분대금정산내역에서도 나타나고 있음)

※ 처분내역 정산내역서



한국토지신탁

우 135-090 서울 강남 삼성동 144-25 / 전화 02-3451-1236 전송 02-3451-1021 담당 김해연

문서번호 금융(1팀)-850-2006-011746

시행일자 2006. 7. 14

경 유

수 신 남양주시장 귀하(경기도 남양주시 금곡동 185-10)

참 조 세무과장 귀하

제 목 담보신탁부동산 공매(처분)대금 정산내역 통지

선결		지시	
접수	일자	결재	
	시간		
	번호	공람	
처리과			
담당자			

경기도 남양주시 마석우리 218-2외 1필지 담보신탁과 관련하여 제1순위 우선수익자인 에이치케이상호저축은행의 요청에 따라 실행한 공매결과에 따른 처분대금 정산내역을 다음과 같이 통지하오니 참고하시기 바랍니다.

1. 공매(처분) 부동산[위탁자 겸 채무자 : 서림건설주식회사(160111-0144313)]

구분	소재지	지번	지목(용도)	면 적(㎡)	비 고
토지	경기도 남양주시 화도읍 마석우리	218-2	대	4.896	
		218-10	대	76중64.67	현황도로
		소계	2필지	4,960.67	

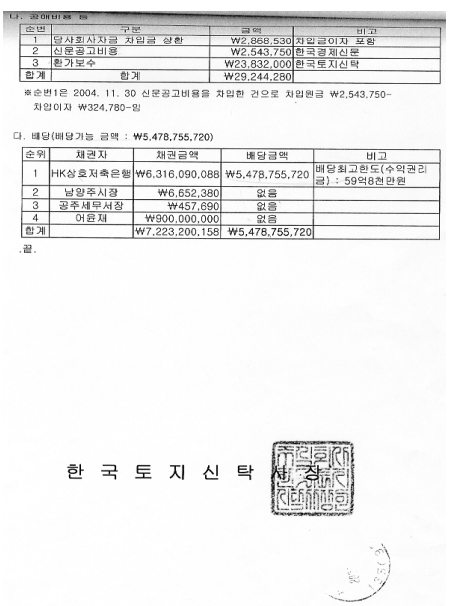
2. 채권자 및 채권내역

순위	채권자	채권의 종류 및 발생일자		채권금액	비고
1	HK상호저축은행	부동산담보신탁 우선수익권	2002. 10. 31	₩6,316,090,088	배당최고한도(수익권리금) : 59억8천만원
2	남양주시장	체납지방세압류	2005. 01. 03	₩6,652,380	
3	공주세무서장	체납국세압류	2006. 06. 22	₩457,690	
4	어윤재	수익권압류	2004. 12. 06	₩900,000,000	
합계				₩7,223,200,158	

3. 처분대금 수납 및 정산내역

가. 처분대금 수납 내역

신탁부동산 공매(처분)금액 : 금오십오억팔백만원정(₩5,508,000,000)



순번	구분	금액	비고
1	당사회사자금 차입금 상환	₩2,868,530	차입금이자 포함
2	신문공고비용	₩2,543,750	한국경제신문
3	환가보수	₩23,832,000	한국토지신탁
합계	합계	₩29,244,280	

※순번1은 2004. 11. 30 신문공고비용을 차입한 건으로 차입원금 ₩2,543,750-
차입이자 ₩324,780-임

다. 배당(배당가능 금액 : ₩5,478,755,720)

순위	채권자	채권금액	배당금액	비고
1	HK상호저축은행	₩6,316,090,088	₩5,478,755,720	배당최고한도(수익권리금) : 59억8천만원
2	남양주시장	₩6,652,380	없음	
3	공주세무서장	₩457,690	없음	
4	어윤재	₩900,000,000	없음	
합계		₩7,223,200,158	₩5,478,755,720	

.끝.

한 국 토 지 신 탁 (직인)

다. 국세기본법 제35조 제1항에서 그 재산에 부과된 국세와 가산금에 대한 당해세는 당해재산에 대한 압류여부와 관계없이 배분요구가 있었다면 우선배당하도록 대법원은 일관되게 해석하고 있음.

라. 임금채권자에 대하여 배분요구를 하지 않더라도 배분권자는 직권으로 배분계산서를 작성하여야 한다는 판례와, 기존의 국세와 지방세사이 압류선착수주의 원칙에 의한 배당에 있어서도, 공매대상부동산 자체에 부과된 당해세는 무조건 우선배당한 후 압류선착주의에 따른 배당을 하도록 하는 판례를 보더라도 채권압류한 당해세에 대한 부당이득금반환소송은 실익이 있다고 판단된다.

〈판례 1〉

임금채권이 매각대금의 배분대상에 포함된다면 배분요구를 하지 아니하였다 하더라도 배분할 금액을 직권으로 확정하여 배분계산서를 작성하여야 하므로 후순위 채권자를 상대로 부당이득반환청구를 할 수 있다. 〈대법원 2000.6.9. 선고 2000다15869 판결〉

〈판례 2〉

국세와 지방세는 압류선착주의 원칙에 의하여 배당되지만, 공매대상 부동산 자체에 대하여 부과된 당해세는 적용되지 않는다.(대법원 2007.5.10. 선고 2007두 2197)

Ⅵ. 결론

1. 제도개선적 측면

신탁재산에 대한 공매처분은 위탁자의 채무불이행 등으로 우선수익자의 공매요청에 따라 신탁회사가 직접 공매처분권자가 되어 공매를 진행하고 있다.

한국자산관리공사와 법원에서는 국세징수법과 민사집행법에 따라 공매통지서부터 배분에 이르기 까지 일련의 과정을 이해관계인에게 통지함으로써 이해관계인의 권리를 보호하고 있는 반면에, 신탁법에 의한 신탁회사의 공매처분은 위탁자에 대한 채권압류권자가 있음에도 불구하고, 등기부등본상 이해관계인이 없다는 이유로 공매관련 통지가 이루어지지 않아 조세채권이 일실되는 문제점이 발생되고 있다. 또한 신탁법상 신탁재산에 대한 당해세 배당과 관련하여도 신탁회사별로 다르게 규정하고 있는등 명확히 규정된 바가 없으므로 신탁법에 명확히 규정하도록 개선해야할 것이다.

2. 체납 담당자적 측면

신탁재산에 대한 체납액 징수를 위하여 체납담당자의 압류처분은 신탁수익금 채권압류, 소유권반환청구권 압류, 부동산처분금지가처분신청이 있음을 확인하였다.압류처분을 함에 있어 신탁의 유형에 따라 중점을 두는 사항도 달라지게 되는데 즉, 관리신탁과 개발(분양)신탁(임대의 경우)의 경우는 임대료에 대한 신탁수익금압류, 분양신탁(분양의 경우)과 처분신탁은 분양자 및 취득자에게 소유권이전을 위해서는 신탁해지를 하여야 하므로 위탁자로 이전되는 소유권반환청구권을 압류하는데 중점을 두고 체납처분을 진행하여야 할 것이다.

특히 처분신탁과 담보신탁은 재무구조가 열악한 위탁자가 신탁계약을 통하여 은행 대출을 받아 장기간 사업을 진행하는 것으로서 신탁수익금 및 소유권이전사항등이 발생할 확률이 낮으므로 신탁수익금과 소유권반환청구권을 압류한 후 사해행위가처분신청을 적극적으로 검토해야 할 것이다.

결론적으로 체납 담당자는 신탁재산에 대한 체납이 발생할 경우 우선적으로 신탁회사에 신탁수익금 채권압류와 소유권반환청구권을 압류하여야 할 것이며, 체납액이 취득세등 고액일 경우에는 사해행위가처분신청을 적극적으로 검토하여 조세채권을 보전하여야 할 것이다.